

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das Grundstück Gemarkung Heilbronn, Flurstück Nr. 522/2

**5-Zimmer-Eigentumswohnung,
Karlstr. 33, 74072 Heilbronn,
4. Obergeschoss, Sondereigentum Nr. 5,
+ Abstellraum Nr. 5 (UG)**

**Amtsgericht Heilbronn
Geschäfts-Nr. 2 K 41/23**

Achtung: Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Örtlichkeiten nicht mit der derzeit gültigen Teilungserklärung bzw. dem Grundbuch übereinstimmen.

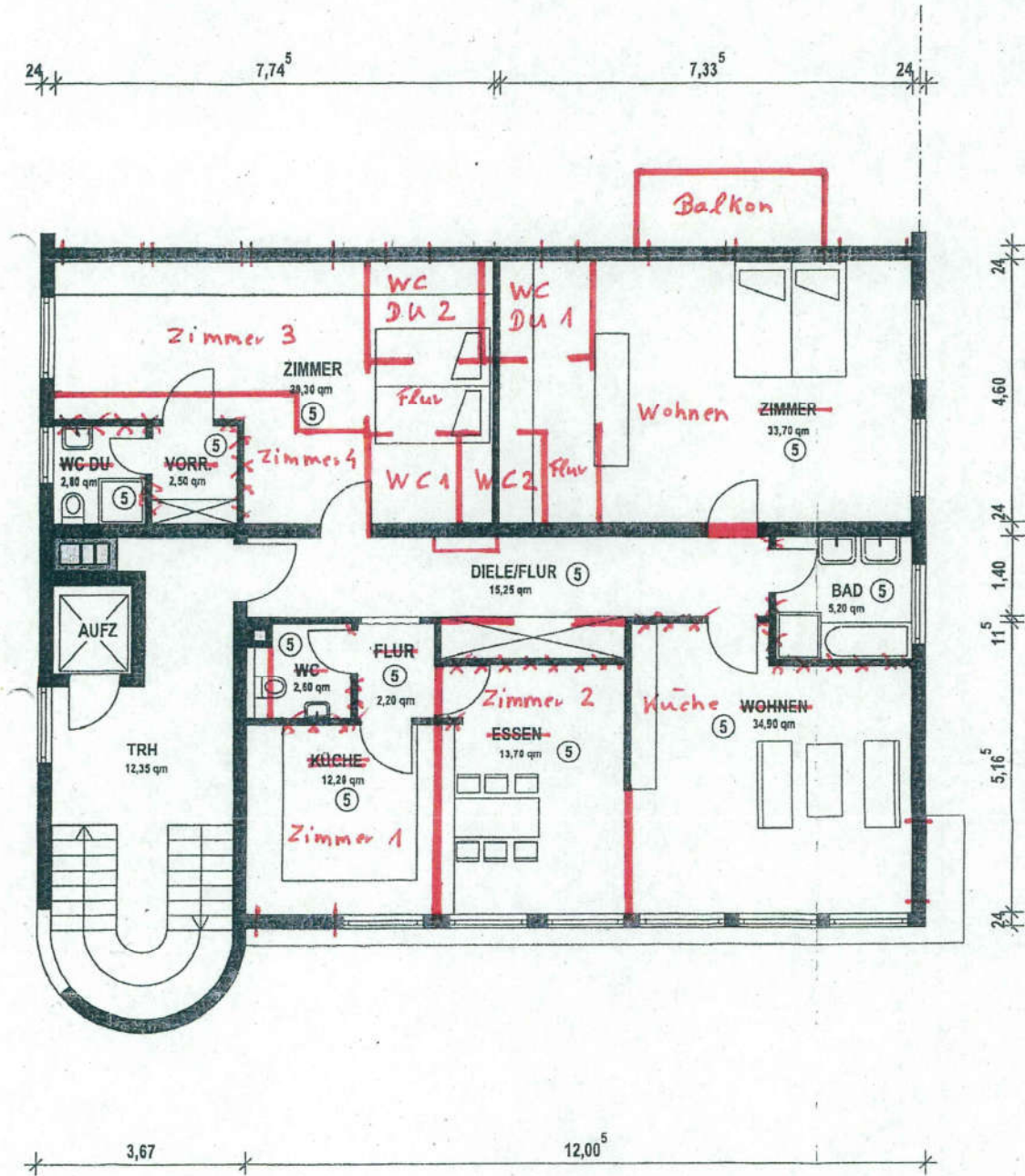


Kurzbeschreibung:

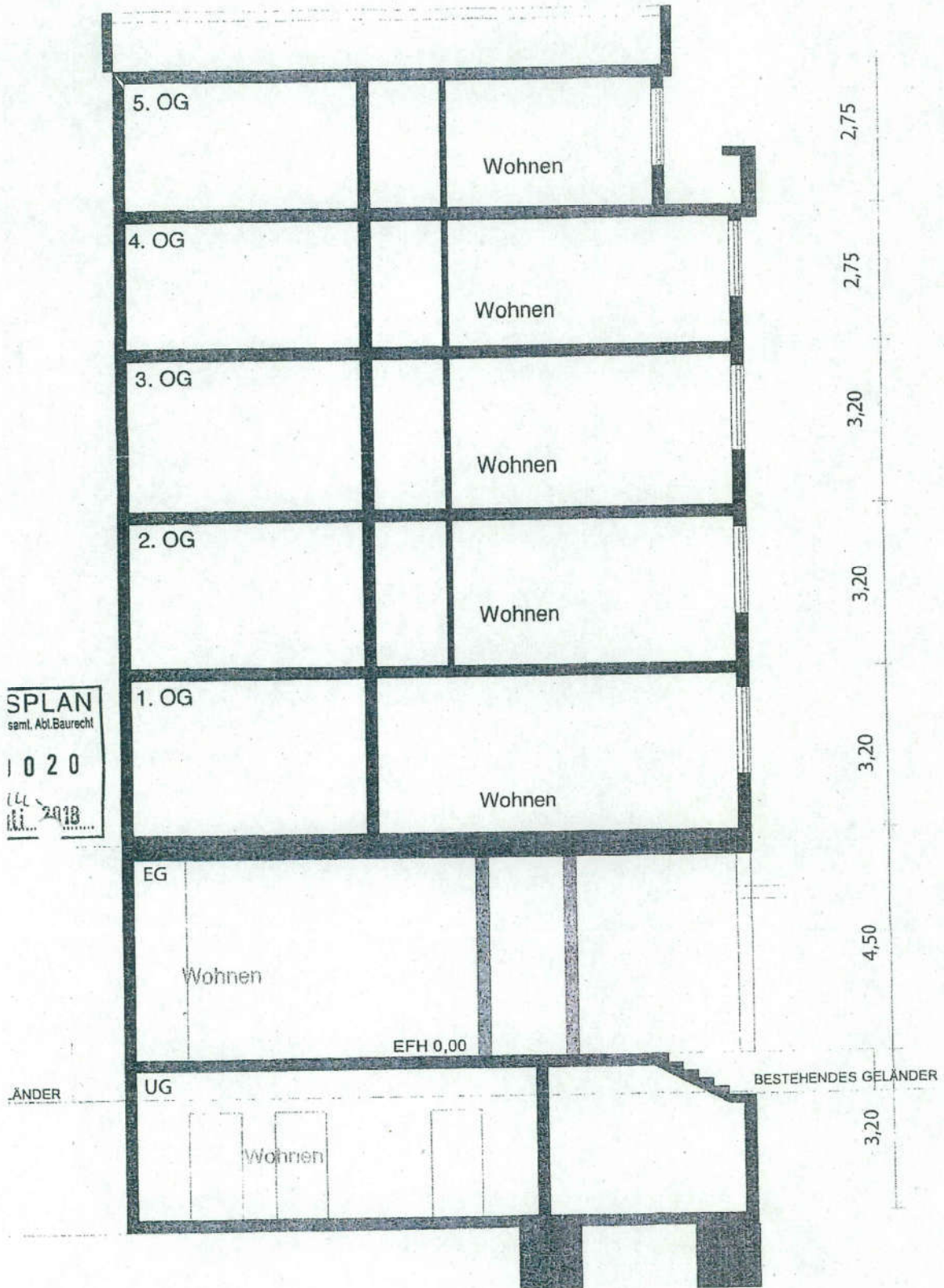
leerstehende Wohnung im 4. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 7 Einheiten; Baujahr ca. 1973; 5-Zimmer-Wohnung (Wohn-/Esszimmer, 4 Zimmer) mit Diele/Flur, Küche, 2 WC's, 2 WC/Dusche, Balkon und 1 Abstellraum im Kellergeschoss; ca. 154,35 m² Wohnfläche (4. OG) gemäß gültiger Teilungserklärung; ca. 7,00 m² Nutzfläche Abstellraum (UG) gemäß gültiger Teilungserklärung; ca. 142,63 m² Wohnfläche (4. OG) gemäß tatsächlichen Örtlichkeiten; ca. 4,30 m² Nutzfläche Abstellraum (UG) gemäß tatsächlichen Örtlichkeiten; Rohbauzustand; Fertigstellungstau; Grundstück 414 m².

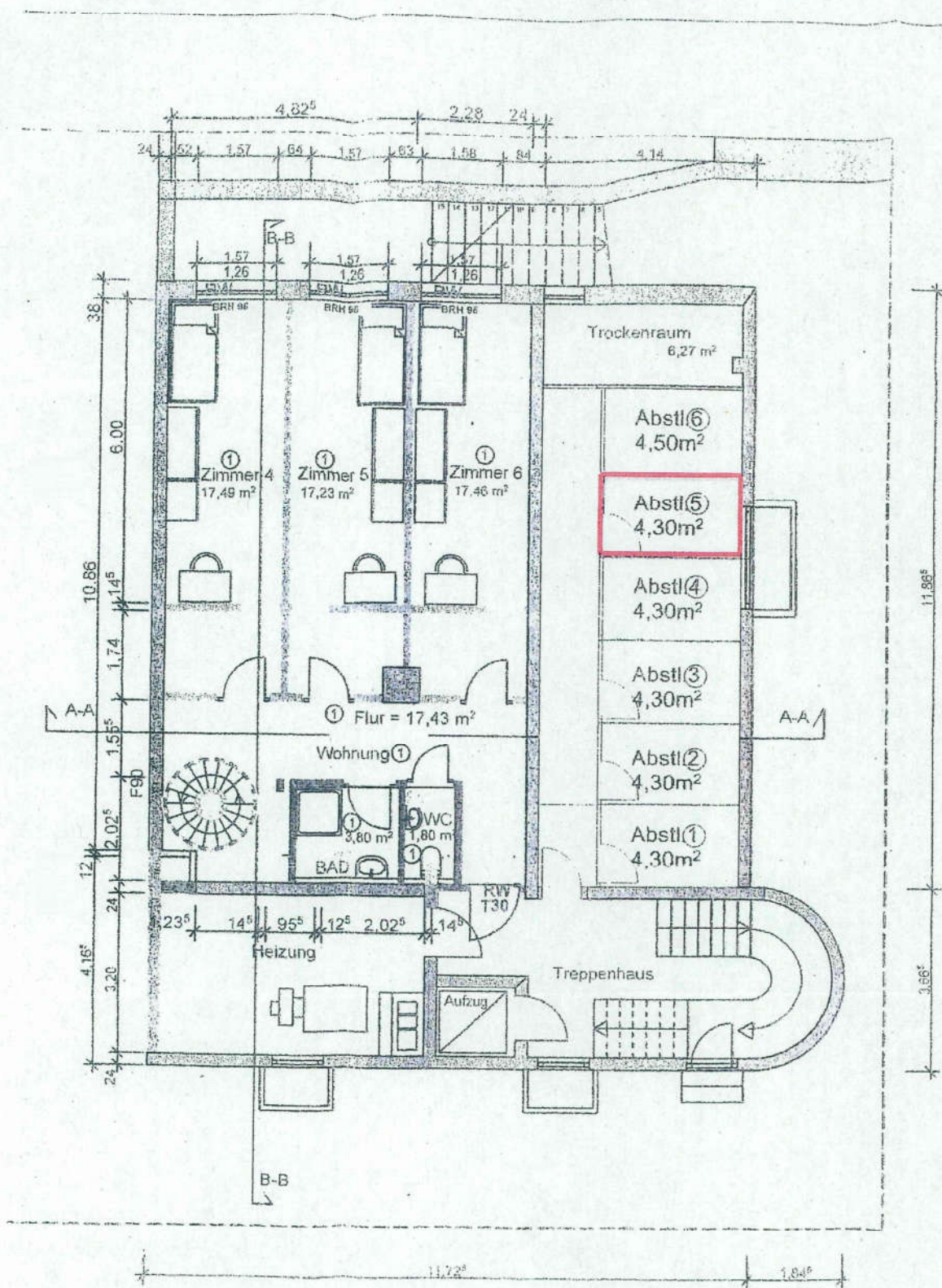
Wertermittlungstichtag: 31. Oktober 2023

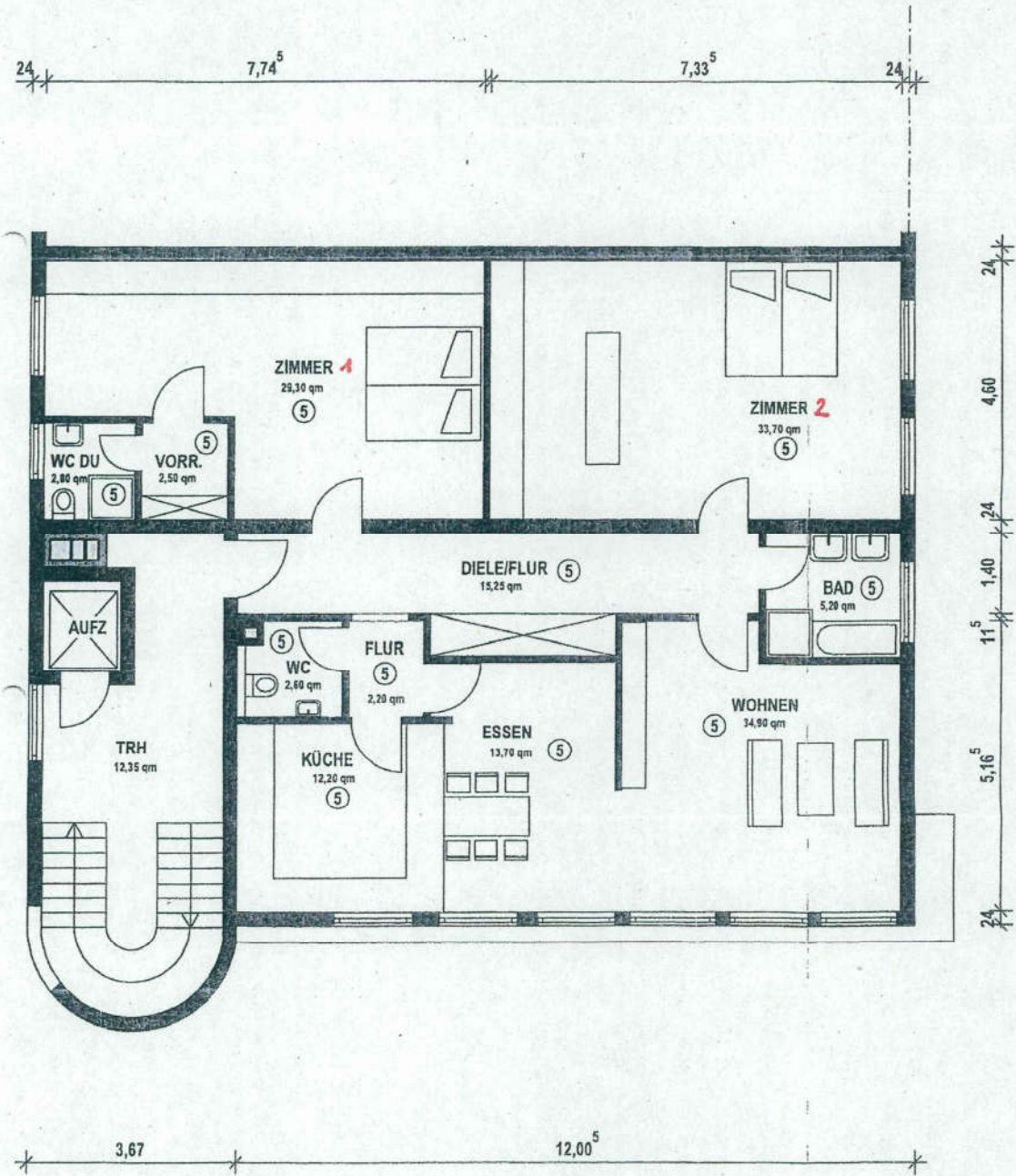
Verkehrswert (Marktwert) 457.000,00 €

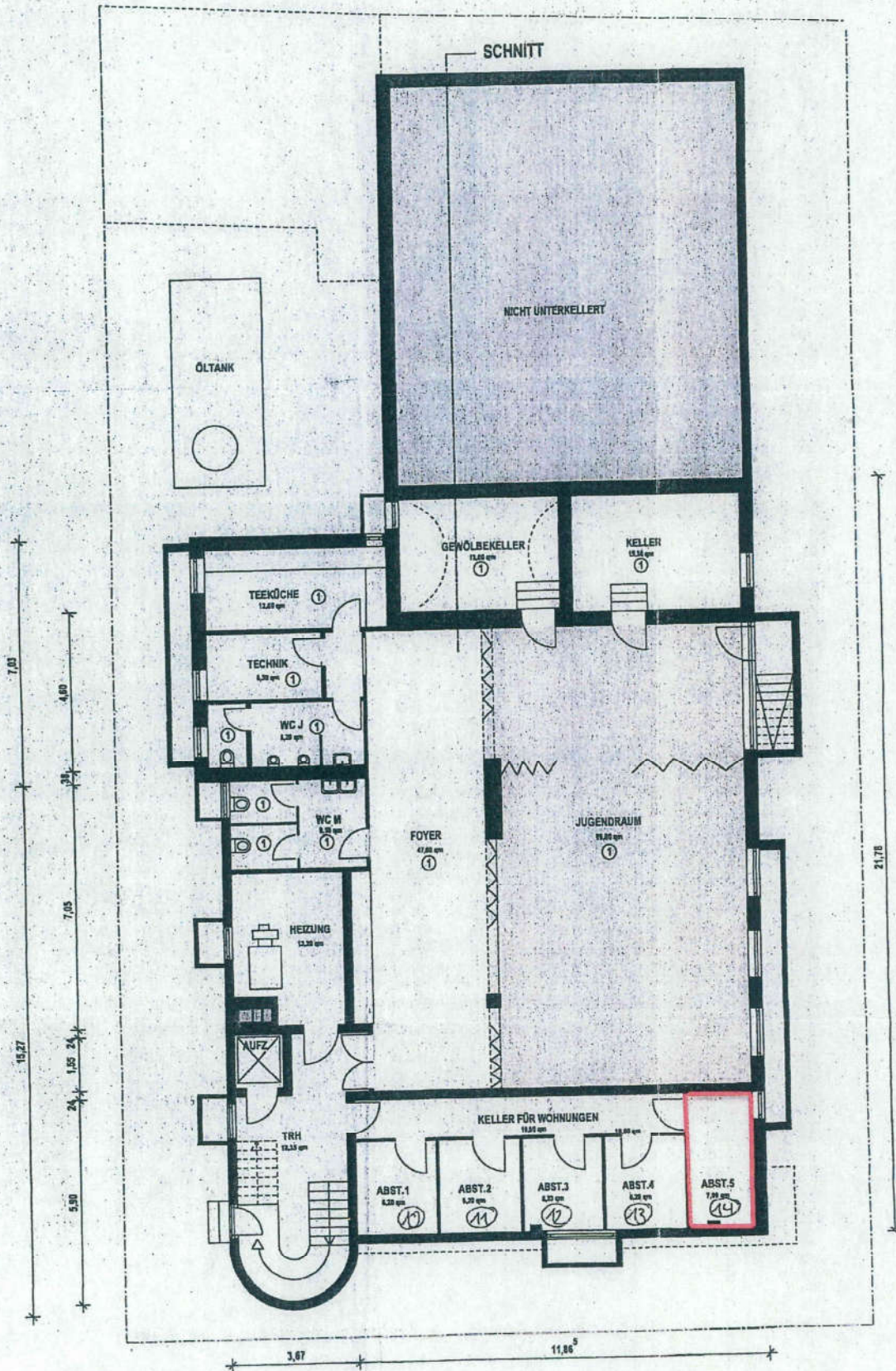


AUI
Stadt He
W
Heilb











Blick von Nordwesten auf das Gebäude. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Balkon der zu bewertenden Wohnung Nr. 5 im 4. Obergeschoss.



Ansicht des Gebäudes vom Nachbargrundstück aus Richtung Nordosten.



Blick auf das Gebäude Karlstraße 33 auf dem Flst. Nr. 522/2 von Süden aus. Der gelbe Pfeil zeigt auf eines der beiden Fenster des Zimmers Nr. 1. Rechts daneben befinden sich die beiden Fenster des Zimmers Nr. 2 und die drei Fenster der Küche.



Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus von Südwesten. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Fenster des Zimmers Nr. 3. Rechts daneben befindet sich das Fenster des Zimmers Nr. 4.